

## БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

на 31 декабря 2019 г.

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Организация:

Акционерное общество "Специализированный застройщик  
"ЛСР. Недвижимость-Урал"

по ОКПО

ИНН

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности

Деятельность в области архитектуры, связанная с  
созданием архитектурного объекта

по ОКВЭД 2

по ОКФС/ОКФС

Организационно-правовая форма/форма собственности

АО / частная

по ОКЕИ

Единица измерения:

тыс. руб.

Местонахождение (адрес)

Российская Федерация, Свердловская область, город Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, д. 34

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту

ДА

Наименование аудиторской организации

ООО "Аудит-сервис СПб"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации

ИНН 7838031176

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ОГРН 1147847556592

Показатели <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	На 31 декабря 2019	На 31 декабря 2018	На 31 декабря 2017
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
5100	Нематериальные активы	1110	694	-	-
5160	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
5200, 5240	Основные средства, в том числе:	1150	4 597 325	4 708 663	5 354 572
	незавершенное строительство	11501	88 766	4 489	-
	незавершенное строительство объектов для дольщиков и на продажу	11502	3 912 935	4 547 226	5 238 974
	в т.ч. за счет средств дольщиков	115021	3 623 008	4 233 640	4 812 477
	в т.ч. затраты на оказание услуг застройщика, инфраструктура	115022	289 927	313 586	426 497
	земельные участки под застройку	11503	514 126	77 705	63 128
	в т.ч. земельные участки	115031	513 946	61 741	61 741
	в т.ч. здания, сооружения под снос	115032	180	15 964	-
5220	Доходные вложения в материальные ценности	1160	42 219	65 243	56 322
5301	Финансовые вложения	1170	19 451	21 510	25 000
51010	Отложенные налоговые активы	1180	22 040	32 189	125 863
5295	Прочие внеоборотные активы	1190	-	499	89
	в т.ч. долгосрочные расходы будущих периодов	11901	-	-	89
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>4 681 729</b>	<b>4 828 104</b>	<b>5 561 846</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
5400	Запасы, в том числе:	1210	2 731 096	3 467 751	2 250 937
	сырье, материалы и другие аналогичные ценности	12101	435	72	122
	завершенное строительство объектов для дольщиков	12102	1 755 919	2 642 650	805 005
	в т.ч. затраты на строительство в готовом объекте	121021	1 601 045	2 417 565	730 192
	в т.ч. затраты на оказание услуг застройщика в готовом объекте	121022	154 874	225 085	74 813
	готовая продукция и товары для перепродажи	12103	890 869	707 463	948 806
	товары отгруженные	12104	83 785	117 453	496 500
	расходы будущих периодов	12105	88	113	504
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	17 753	370	25 458
5501, 5510	Дебиторская задолженность, в том числе:	1230	1 724 364	2 424 978	1 523 090
	долгосрочная задолженность покупателей	12301	-	-	2 500
	долгосрочные авансы, выданные поставщикам	12302	55 985	145 816	26 416
	краткосрочная задолженность покупателей	12303	61 791	76 575	89 664
	краткосрочные авансы, выданные поставщикам	12304	224 876	411 668	337 955
	в т.ч. за счет средств дольщиков	123041	111 132	384 853	294 133
	в т.ч. за счет собственных средств	123042	113 744	26 815	43 822
	задолженность дольщиков по договорам долевого участия	12305	1 340 954	1 740 195	1 036 300
	в т.ч. по зарегистрированным договорам	123051	848 213	752 402	454 769
	в т.ч. по незарегистрированным договорам	123052	492 741	987 793	581 531
	прочая краткосрочная задолженность	12306	40 758	50 724	30 255
	в т.ч. налоги и сборы, прочие обязательные платежи	123061	6 164	26 872	2 121
	в т.ч. прочая дебиторская задолженность	123062	34 594	23 852	28 134
5305	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	1 745	3 385	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты, в том числе:	1250	3 531 594	3 573 556	1 017 848
	на расчетных счетах в отношении каждого разрешения на строительство	12501	3 277 257	2 880 495	-
	на расчетных счетах	12502	254 337	73 061	1 017 848
	на депозитных счетах	12503	-	620 000	-
5470	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>8 006 552</b>	<b>9 470 040</b>	<b>4 817 333</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>12 688 281</b>	<b>14 298 144</b>	<b>10 379 179</b>



Показатели <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	На 31 декабря 2019	На 31 декабря 2018	На 31 декабря 2017
<b>ПАССИВ</b>					
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>					
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады)	1310	800 022	800 022	800 022
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	189 697	189 697	189 697
	Резервный капитал	1360	40 001	36 780	1 596
	Нераспределённая прибыль (непокрытый убыток)	1370	2 268 121	1 536 811	2 264 611
	<i>в т.ч. промежуточные дивиденды</i>	13701	(1 000 267)	(1 501 039)	(1 200 831)
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>3 297 841</b>	<b>2 563 310</b>	<b>3 255 926</b>
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ обязательства:</b>					
5592, 5591	Заемные средства	1410	-	-	-
51020	Отложенные налоговые обязательства	1420	17 372	26 233	107 398
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5551, 5571	Прочие обязательства, к том числе:	1450	4 670 336	5 251 075	3 149 360
	<i>средства дольщиков</i>	14501	4 223 336	4 804 075	2 702 360
	<i>в т.ч. по зарегистрированным договорам</i>	145011	3 779 963	4 148 049	2 361 808
	<i>в т.ч. по незарегистрированным договорам</i>	145012	443 373	656 026	340 552
	<i>перед поставщиками и подрядчиками</i>	14502	447 000	447 000	447 000
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>4 687 708</b>	<b>5 277 308</b>	<b>3 256 758</b>
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ обязательства</b>					
5592, 5593	Заемные средства	1510	-	-	-
	<i>в т.ч. задолженность по процентам по кредитам и займам</i>	15101	-	-	-
5551, 5560	Кредиторская задолженность, в том числе:	1520	1 669 615	2 095 183	1 889 242
	<i>поставщики и подрядчики</i>	15201	126 974	413 499	154 253
	<i>задолженность перед персоналом организации</i>	15202	1 233	1 014	1 009
	<i>задолженность перед государственными внебюджетными фондами</i>	15203	1 797	1 830	1 485
	<i>задолженность по налогам и сборам</i>	15204	148 287	31 575	77 888
	<i>авансы полученные</i>	15205	68 427	111 870	420 892
	<i>задолженность перед участниками (учредителями) по выплате доходов</i>	15206	1 301 306	1 501 039	1 200 831
	<i>прочие кредиторы</i>	15207	21 591	34 356	32 884
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
5700	Оценочные обязательства, в том числе:	1540	14 394	74 893	39 044
	<i>резерв предстоящей оплаты отпусков</i>	15401	4 017	6 642	3 974
	<i>резерв по незавершённым судебным делам</i>	15402	-	800	505
	<i>резерв предстоящих расходов (СМР)</i>	15403	10 377	67 451	34 565
5575	Прочие обязательства, в том числе:	1550	3 018 723	4 287 450	1 938 209
	<i>средства дольщиков</i>	15501	3 018 723	4 287 450	1 938 209
	<i>в т.ч. по зарегистрированным договорам</i>	155011	2 969 355	3 955 683	1 697 230
	<i>в т.ч. по незарегистрированным договорам</i>	155012	49 368	331 767	240 979
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>4 702 732</b>	<b>6 457 526</b>	<b>3 866 495</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>12 688 281</b>	<b>14 298 144</b>	<b>10 379 179</b>

Руководитель \_\_\_\_\_



Крицкий В.П.

Начальник отдела БИТУ  
направления "Девелопмент"

Шеретобова В.М.

(подпись)

06 марта 2020 г.

Главный специалист отдела БИТУ направления "Девелопмент"

№ 130 от 10 декабря 2019 г, выд. АО "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал"

Доляженко Ю.В.

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

за Январь - Декабрь 2019 г.

Организация: **Акционерное общество "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Деятельность в области архитектуры, связанная с созданием архитектурного объекта

Вид деятельности:

Организационно-правовая форма/форма собственности:

АО / частная

Единица измерения: тыс. руб.

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ/ОКФС

по ОКЕИ

КОДЫ

0710002

31 | 12 | 2019

12320709

6672142550

71.11.1

12267/16

384

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
5609	Выручка	2110	8 991 834	5 910 207
5600	Себестоимость продаж	2120	(6 915 546)	(4 843 020)
	<b>Валовая прибыль (убыток)</b>	<b>2100</b>	<b>2 076 288</b>	<b>1 067 187</b>
5600	Коммерческие расходы	2210	(18 887)	(22 504)
5600	Управленческие расходы	2220	-	-
	<b>Прибыль (убыток) от продаж</b>	<b>2200</b>	<b>2 057 401</b>	<b>1 044 683</b>
5691	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
5692	Проценты к получению	2320	172 850	98 908
5693	Проценты к уплате	2330	-	-
5690	Прочие доходы	2340	91 685	77 442
5695	Прочие расходы	2350	(152 245)	(202 559)
	<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>2300</b>	<b>2 169 691</b>	<b>1 018 474</b>
	Текущий налог на прибыль	2410	(434 709)	(198 796)
	<i>в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)</i>	2421	(2 058)	(7 611)
51020	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	8 862	81 164
51010	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(10 149)	(93 674)
	Прочее, в т.ч.	2460	1 103	1 255
	<i>налог на прибыль по исправительным декларациям прошлых лет</i>		1 292	1 301
	<i>финансовые санкции</i>		(189)	(46)
	<i>налог доначислен по актам проверки</i>			-
	<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	<b>2400</b>	<b>1 734 798</b>	<b>808 423</b>
	СПРАВОЧНО			
5200	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода <sup>6</sup>	2500	1 734 798	808 423
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Крицкий В.П.

Начальник отдела БиНУ направления "Девелопмент"

(подпись)

Шерстобоева В.М.

06 марта 2020 г.

Главный специалист отдела БиНУ направления "Девелопмент"

по доверенности № 130 от 10 декабря 2019 г, выд. АО "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал"

Довженко Ю.В.



## ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА

за Январь - Декабрь 2019 г.

Форма по ОКУД 0710004

Дата (число, месяц, год) 31 | 12 | 2019

Организация: Акционерное общество "Специализированный застройщик" ЛСР.  
Недвижимость-Урал"

по ОКПО 12320709

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН 6672142550

Вид экономической деятельности: Деятельность в области архитектуры, связанная с созданием архитектурного объекта

по ОКВЭД 2 71.11.1

Организационно-правовая форма/форма собственности:

АО / частная

по ОКОПФ/ОКФС

Единица измерения: тыс. руб.

12267/16

по ОКЕИ

384

## 1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2017г.	3100	800 022	-	189 697	1 596	2 264 611	3 255 926
(предыдущий год) За 2018 г.							
Увеличение капитала - всего:	3120	-	-	-	35 184	808 423	843 607
чистая прибыль	3211	x	x	x	x	808 423	808 423
переоценка имущества	3212	x	x		x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	x	x	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	x	-	x
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	35 184	-	35 184

Форма 0710023 с. 2

Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(1 501 039)	(1 501 039)
убыток	3221	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3222	x	x		x	-	-
расходы, относящиеся непосредственно	3223	x	x	-	x	-	-
Увеличение номинальной стоимости акций за счет прибыли	3224	-	-	-	x	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	x	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	x	x	x	x	(1 501 039)	(1 501 039)
Изменение добавочного капитала	3230	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3240	x	x	x	-	(35 184)	x
Величина капитала на 31 декабря 2018г.	3200	800 022	-	189 697	36 780	1 536 811	2 563 310
(отчетный год) За 2019 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	1 734 798	1 734 798
чистая прибыль	3311	x	x	x	x	1 734 798	1 734 798
переоценка имущества	3312	x	x	-	x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	x	x	-
увеличения номинальной стоимости акций	3315	-	x	-	x	-	-
реорганизации юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
убыток	3321	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3322	x	x		x	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	x	x	-	x	(3 221)	(3 221)
увеличение номинальной стоимости акций за счет нераспределенной прибыли прошлых лет	3324	-	-	-	x	-	-
уменьшения количества акций	3325	-	-	-	x	-	-
реорганизации юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	x	x	x	x	(1 000 267)	(1 000 267)
Изменение добавочного капитала	3330	x	x		-	-	x
Изменение резервного капитала	3340	x	x	x	3 221	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2019г.	3300	800 022	-	189 697	40 001	2 268 121	3 297 841

**2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	Изменение капитала за 2018 г.		На 31 декабря 2018 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					-
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:		-	-	-	-
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
<b>в том числе:</b>					-
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					-
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:		-	-	-	-
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки:					-
(по статьям)					-
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:		-	-	-	-
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

Форма 0710023 с.4

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Чистые активы	3600	3 297 841	2 563 310	3 255 926

Руководитель



Крицкий В.П.

(подпись)

(расшифровка подписи)

Начальник отдела БиНУ  
направления "Девелопмент"

(подпись)

Шерстобоева В.М.

(расшифровка подписи)

по доверенности № 130 от 10 декабря 2019 г, выд. АО "Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал"

06 марта 2020 г.

Главный специалист отдела БиНУ направления "Девелопмент"

Довженко Ю.В.



## Отчет о движении денежных средств

за Январь - Декабрь 2019 г.

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Коды
0710005
31   12   2019
12320709
6672142550
71.11.1
12267/16
384

## Акционерное общество "Специализированный застройщик "ЛСР."

по ОКПО

Организация: **Недвижимость-Урал"**

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Деятельность в области архитектуры, связанная с созданием

Вид экономической деятельности

архитектурного объекта

по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма/форма собственности

АО / частная

по ОКОПФ/ОКФС

Единица измерения:

тыс. руб.

по ОКЕИ

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя	Код	За 2019 год	За 2018 год
	<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
	Поступления – всего	4110	7 738 026	9 506 637
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	7 512 551	9 368 127
	арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	16 770	7 570
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	налог на добавленную стоимость	4114	-	-
	прочие поступления	4119	208 705	130 940
	в том числе: проценты по остатку на расчетном счете	41191	-	91 797
	Платежи - всего	4120	(6 581 709)	(5 750 775)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(5 107 456)	(4 448 338)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(123 056)	(99 185)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
	налога на прибыль организаций	4124	(318 873)	(246 509)
	налог на добавленную стоимость	4126	(5 107)	(751 971)
	взносы во внебюджетные фонды	4127	(25 970)	(22 232)
	прочие платежи	4129	(1 001 247)	(182 540)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	1 156 317	3 755 862
	<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
	Поступления – всего	4210	1 831	4 062
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	4 062
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
	от возврата предоставленных займов	4215	1 640	-
	от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
	от процентов по долговым финансовым вложениям	4214	191	-
	от дивидендов и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4216	-	-
	от погашения депозитов, сроком более 90 дней	4217	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи – всего	4220	(110)	(3 385)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(110)	-
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4223	-	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	предоставление займов другим лицам	4225	-	(3 385)
	на депозиты, сроков более 90 дней	4226	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	1 721	677

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя	Код	За 2019 год	За 2018 год
	Наименование показателя	Код	За 2019 год	За 2018 год
	<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
	Поступления – всего	4310	-	-
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	-	-
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-
	Платежи – всего	4320	(1 200 000)	(1 200 831)
	в том числе:			
	собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава	4321	-	-
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(1 200 000)	(1 200 831)
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг	4323	-	-
	на возврат кредитов и займов	4324	-	-
	на погашение обязательств по финансовой аренде	4325	-	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(1 200 000)	(1 200 831)
	<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(41 962)	2 555 708
5330, 5335, 5340	<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	3 573 556	1 017 848
5330, 5335, 5340	<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	3 531 594	3 573 556
	Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Крицкий В.П.

расшифровка подписи

Начальник отдела БИНУ направления  
"Девелопмент"

(подпись)

Шерстобоева В.М.

расшифровка подписи

по доверенности № 130 от 10 декабря 2019 г, выд. АО  
"Специализированный застройщик "ЛСР. Недвижимость-Урал"

06 марта 2020 г.

Главный специалист отдела БИНУ направления "Девелопмент"

Довженко Ю.В.

